

< عيسى حجازين
اقتصادي أول
+965 2259 5359
IssaHijazeen@nbk.com

الكويت: تراجع المبيعات العقارية في الربع الثالث من ٢٠٢٢ تحت ضغط العوامل الموسمية وتلاشي طفرة الطلب

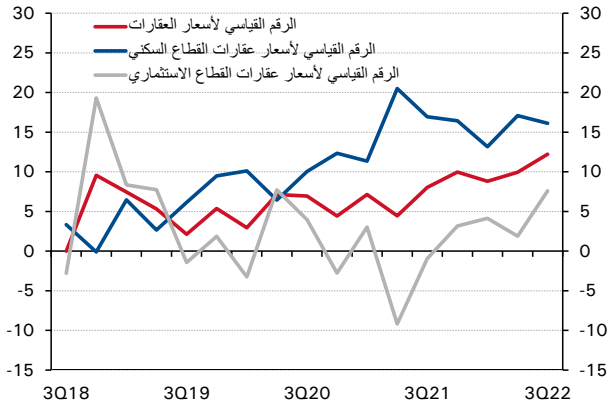
أبرز النقاط

- تراجع المبيعات العقارية في الربع الثالث من ٢٠٢٢ متأثرة بالعوامل الموسمية وتلاشي آثار طفرة الطلب ما بعد الجائحة، إلا أن مستوى المبيعات ما يزال متسقاً مع معايير ما قبل الجائحة.
- تراجع مبيعات العقارات السكنية للربع الرابع على التوالي، وتباطؤ وتيرة نشاط القطاعين الاستثماري والتجاري.
- التقديرات لأسعار العقار ما تزال تتخذ اتجاهها صعودياً مع تسجيلها نمواً بنسبة ١٢% على أساس سنوي، مدفوعاً بارتفاع أسعار عقارات القطاع السكني.
- تحسن البيانات الصادرة في شهر أكتوبر قد تشير إلى انتعاش في المبيعات العقارية في الربع الرابع من العام، ونرى أن المخاطر على التوقعات متوازنة نسبياً.

أسعار الوحدات السكنية، والتي فاقت زيادات أسعار قطاع العقار الاستثماري. وقد تكون أسعار قطاع العقار الاستثماري قد تأثرت بفتور الطلب خلال فترة الجائحة (خاصة بسبب انخفاض أعداد الوافدين)، فضلاً عن قرار رفع رسوم المرافق العامة على العقارات الاستثمارية الصادر في وقت سابق. إلا أنه من المحتمل أن يكون أثر تلك العوامل على الأسعار قد بدأ في الانحسار.

الرسم البياني ٢: الرقم القياسي لأسعار العقارات

(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

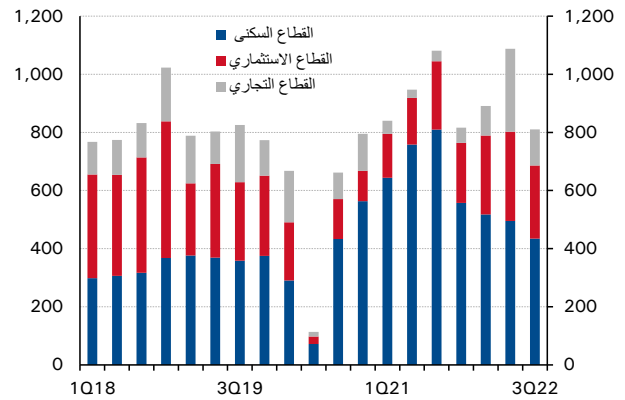
استمرار تراجع نشاط العقارات السكنية

شهدت قيمة مبيعات العقارات السكنية تراجعاً بنسبة ٤٦% على أساس سنوي في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ لتصل إلى ٤٣٤ مليون دينار، وذلك على الرغم من أن المبيعات على أساس ربع سنوي ما تزال تتراوح في نطاق متوسط الخمس سنوات. ويبدو أن تأثير الطلب بعد الجائحة قد تراجع أخيراً فيما ساهم في تعزيز مشتريات القطاع السكني ودفعها لتتخطى أكثر من ٨٠٠ مليون دينار في الربع الثالث من عام ٢٠٢١ (٢,٨ مليار دينار في عام ٢٠٢١ بأكمله). كما انخفض حجم الصفقات لأدنى المستويات المسجلة منذ الربع الثاني من عام ٢٠٢٠ على خلفية حالة التباطؤ المعتادة خلال موسم الصيف، إذ تركز معظم النشاط في مدينة الكويت ومحافظتي حولي والأحمدي. من جهة أخرى، واصلت أسعار العقارات السكنية ارتفاعها في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ (+١٦,١% على أساس سنوي).

تباطأت أنشطة المبيعات العقارية في الكويت في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢، إذ انخفضت بنسبة ٢٥%، على أساس سنوي، لتصل إلى ٨١٠ مليون دينار، فيما يعد أدنى مستوياتها المسجلة منذ الربع الرابع من ٢٠٢١. ويعزى ذلك التراجع للانخفاض المستمر في مبيعات القطاع السكني وتباطؤ مبيعات القطاعين الاستثماري والتجاري، وذلك على الرغم من أن هذين الأخيرين ما يزالان يحتفظان بمستويات أعلى من تلك المسجلة في الربع الثالث من عام ٢٠٢١. وتشير هذه التطورات إلى تلاشي طفرة الطلب على العقارات التي شهدناها في أعقاب الجائحة في عام ٢٠٢١. وقد يرجع تباطؤ وتيرة النشاط العقاري أيضاً لمجموعة من العوامل الموسمية، وارتفاع التقييمات، وتكاليف البناء، وتشديد الأوضاع المالية مع قيام البنوك المركزية برفع أسعار الفائدة لكبح جماح التضخم. إلا أن المبيعات استعادت بعضاً من الزخم في أكتوبر الماضي، إذ ارتفعت بنسبة ٢٠% على أساس سنوي، مما يشير إلى إمكانية تحسن المبيعات في الربع الرابع من عام ٢٠٢٢.

الرسم البياني ١: المبيعات العقارية

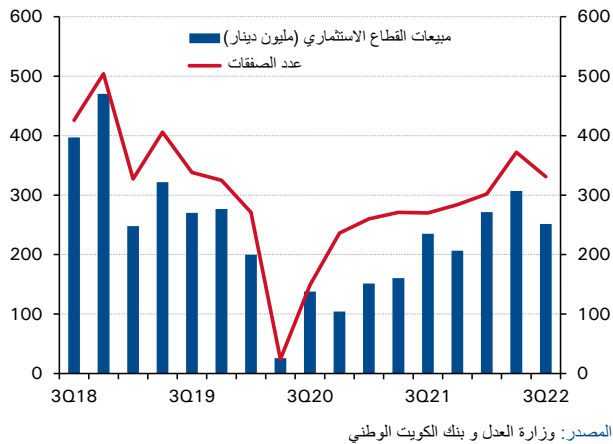
(شهري، مليون دينار)



المصدر: وزارة العدل و بنك الكويت الوطني

وبالنسبة لاتجاهات الأسعار في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢، فإنه وفقاً لتقديرنا المستندة على بيانات المعاملات الرسمية، واصلت أسعار العقارات ارتفاعاتها (+٨,٨% على أساس ربع سنوي، +١٢,٢% على أساس سنوي) في ظل زيادة

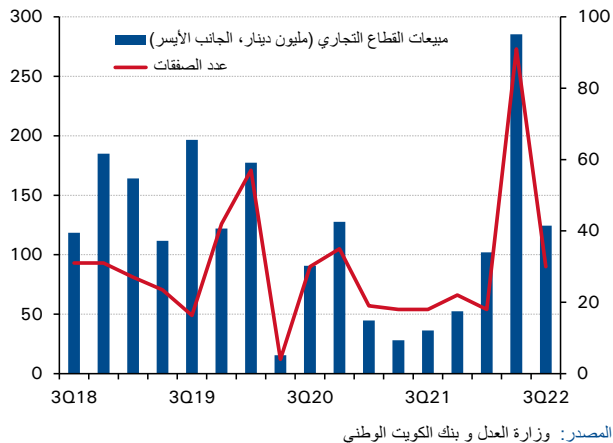
الرسم البياني ٤: مبيعات القطاع الاستثماري



تذبذب مبيعات القطاع التجاري

انخفضت مبيعات العقارات التجارية في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ إلى ١٢٤ مليون دينار (-٥٦% على أساس ربع سنوي)، إلا أنها قفزت بنسبة ٢٤٣% على أساس سنوي. ويعتبر التراجع على أساس ربع سنوي إلى حد كبير إعادة تعديل للأوضاع في أعقاب زيادة عدد الصفقات خلال الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ في منطقة صباح الأحمد الساحلية في شهر أبريل والتي من غير المرجح أن تتكرر مرة أخرى بنفس المدى. وانخفض حجم الصفقات على أساس ربع سنوي في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢، مما أدى لزيادة متوسط حجم الصفقات (+٣٢% على أساس ربع سنوي، +١٠٦% على أساس سنوي). وتعتبر عوامل المخاطر المتعلقة بطلب القطاع التجاري متوازنة إلى حد ما بالنظر إلى بيئة أسعار الفائدة المرتفعة من جهة، والتي يقابلها استمرار ارتفاع أسعار النفط وتوقعات النمو الاقتصادي من جهة أخرى.

الرسم البياني ٥: مبيعات القطاع التجاري

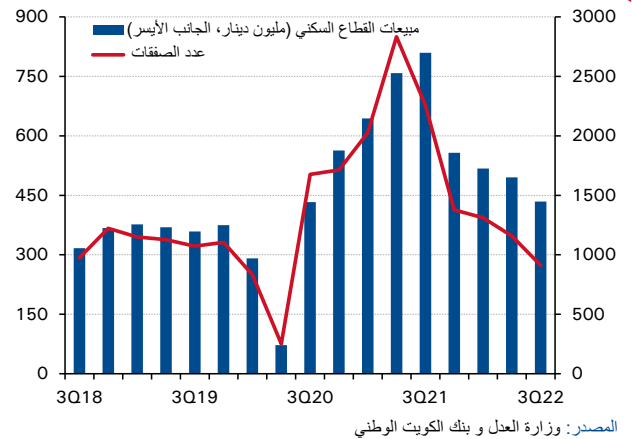


توقعات بتحسين الأنشطة العقارية في الربع الرابع والمخاطر في عام ٢٠٢٣ متوازنة نسبياً

بصفة عامة، تباطأت وتيرة النشاط العقاري في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ متأثرة بالعوامل الموسمية، على الرغم من أنها لا تزال تتماشى ضمن مستويات ما قبل الجائحة. وتشير التقديرات إلى أنه من السابق لأوانه رؤية تلك التوجهات على أنها بداية لتحول دائم نحو مستوى أضعف من المبيعات، خاصة بالنظر إلى الانتعاش القوي خلال شهر أكتوبر، والذي قد يشير إلى أداء أقوى في الربع الرابع من العام الحالي. وبالنظر إلى التوجهات المستقبلية، فإن المخاطر المحيطة بتوقعات السوق تأتي متوازنة نسبياً. وتشمل العوامل الإيجابية ارتفاع أسعار النفط،

وارتفعت أسعار المنازل السكنية بنسبة ١٥,٤% على أساس سنوي، خاصة في محافظتي مدينة الكويت وحولي، وذلك نظراً لقلّة المعروض وندرة الأراضي القابلة للتطوير، وفي المقابل ارتفعت أسعار الأراضي السكنية بنسبة ١٦,٩% على أساس سنوي خاصة في محافظتي الفروانية ومبارك الكبير. وأدى نمو أسعار المساكن بصفة اجمالية لانتعاش فجوة التقييم مقارنة بالقطاع الاستثماري، وذلك لأن ارتفاع الأسعار قد تكون من أحد العوامل التي خفضت الطلب على العقارات السكنية.

الرسم البياني ٣: مبيعات القطاع السكني



كما تأثرت الأسعار أيضاً بضغط جانب العرض، بما في ذلك تخصيص المزيد من قطع الأراضي في المناطق البعيدة نسبياً (مقابل المناطق الحضرية)، وارتفاع تكاليف البناء ونقص العمالة. وحازت خطة الحكومة الأخيرة لتطوير منطقة جليب الشيوخ على ثقة المجتمع المحلي بفضل موقعها الاستراتيجي بالقرب من المشاريع الكبرى مثل مطار الكويت الجديد. وعلى الرغم من أن هذا المشروع سيؤدي في النهاية لزيادة العرض والمساهمة في الحد من نقص العقارات السكنية على مستوى البلاد، إلا أنه قد يؤثر في المدى القصير على زيادة الطلب على العقارات في مناطق أخرى، مما قد ينتج عنه ارتفاع الأسعار نظراً لقلّة العرض. وعلى الرغم من ذلك، فإن تشديد الأوضاع المالية مع ارتفاع أسعار الفائدة العالمية والمحلية قد يساهم في التخفيف من بعض ضغوط الأسعار الناجمة عن الطلب في المستقبل.

تباطؤ وتيرة مبيعات العقار الاستثماري

بلغت مبيعات قطاع العقار الاستثماري (أي الوحدات السكنية والمباني ذات الصلة والأراضي) ٢٥٢ مليون دينار في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ بنمو بلغت نسبته ٧% على أساس سنوي، على الرغم من تراجعها على أساس ربع سنوي. وجاء حجم الصفقات أيضاً أقل من مستويات الربع الثاني من عام ٢٠٢٢ (وإن كان أعلى من مستويات الربع الثالث من عام ٢٠٢١)، والذي يحتمل أن يكون قد تأثر بالعوامل الموسمية. وتم تنفيذ أكثر من نصف الصفقات في محافظة الأحمدية نتيجة لانخفاض التقييمات مقارنة بالمحافظات الأخرى.

من جهة أخرى، ارتفع مؤشر أسعار قطاع العقار الاستثماري في الربع الثالث من عام ٢٠٢٢ بنسبة ٧,٦% على أساس سنوي في ظل ارتفاع أسعار قطع الأراضي (١٤,١%) والمباني (٦,٤%)، خاصة في مدينة الكويت وحولي. وشهدت أسعار الشقق نمواً بنسبة أقل بلغت ١% على أساس سنوي خلال نفس الفترة.

والنمو الاقتصادي غير النفطي المتوقع لعام ٢٠٢٣، وإمكانية تزايد الإنفاق الاستثماري، والذي من شأنه أن يدعم العمالة الوافدة (وبالتالي الطلب على الشقق)، واحتمال إصدار قانون الرهن العقاري الذي من شأنه أن يعزز الطلب على القطاع السكني. وستساهم التدابير الحكومية لتسريع وتيرة توزيع المساكن أيضاً في تخفيف الطلب المكبوت وتساعد السوق للتحرك بسلاسة أكبر. وفي المقابل، تشمل المخاطر التي تهدد آفاق النمو، انخفاض أسعار النفط، مما قد يؤثر على المعنويات، وارتفاع أسعار الفائدة الذي قد يؤثر على الطلب والأسعار، وارتفاع تقييمات القطاع السكني بصورة مستمرة مما يؤثر سلباً على الطلب، وزيادة تكاليف البناء التي من شأنها إعاقة نمو العرض، مما قد يبقي على ارتفاع الأسعار وتفاقم المخاوف المرتبطة بالقدرة على تحمل تكاليف القطاع السكني.

الجدول ١: المبيعات العقارية

التغيير في الربع الثالث %	المبيعات الربعية/ الصفقات					المتوسط الربعي			
	على أساس ربع سنوي	على أساس ربع سنوي	الربع الثالث 2022	الربع الثاني 2022	الربع الأول 2022	الربع الرابع 2021	الربع الثالث 2021		2021
-25.1	-25.5	810	1,088	891	816	1,081	921	560	المبيعات (مليون دينار)
-46.4	-12.3	434	495	518	557	810	692	340	سكني
7.0	-18.1	252	307	271	207	235	188	117	استثماري
242.6	-56.4	124	285	102	52	36	40	103	تجاري
-50.1	-21.5	1272	1621	1632	1684	2547	2415	1320	عدد الصفقات
-59.7	-21.3	911	1158	1312	1378	2259	2124	1118	سكني
22.6	-11.0	331	372	302	284	270	271	170	استثماري
66.7	-67.0	30	91	18	22	18	19	32	تجاري
50.1	-5.1	637	671	546	485	424	394	435	حجم الصفقة (الف دينار)
33.0	11.4	477	428	395	404	358	337	306	سكني
-12.7	-7.9	760	826	899	727	871	693	794	استثماري
105.6	32.1	4145	3137	5668	2381	2017	2078	3409	تجاري

المصدر: وزارة العدل، بنك الكويت الوطني

الجدول ٢: الرقم القياسي لأسعار العقار

على أساس سنوي				على أساس ربعي				الوزن	
الربع الثالث 2022	الربع الثاني 2022	الربع الأول 2022	الربع الرابع 2021	الربع الثالث 2022	الربع الثاني 2022	الربع الأول 2022	الربع الرابع 2021	(100 = 2019)	
12.2	9.9	8.8	10.0	4.8	2.7	1.1	3.1	100.0	الرقم القياسي لأسعار العقارات
7.6	1.9	4.1	3.2	5.3	-3.5	2.5	3.3	45.5	الرقم القياسي لأسعار العقار الاستثماري
1.0	-0.4	4.5	11.3	0.7	-0.6	-1.6	2.5	7.2	شقة
6.4	1.4	4.6	3.8	5.2	-5.0	2.6	3.8	69.9	بنائية
14.1	4.3	2.4	-1.3	7.0	1.3	3.7	1.5	22.9	أرض
16.1	17.1	13.2	16.4	4.4	8.1	0.0	2.9	54.5	الرقم القياسي لأسعار العقار السكني
15.4	16.2	7.8	16.5	4.8	11.0	-2.9	2.2	62.4	منزل
16.9	18.1	19.3	16.4	3.9	5.1	3.2	3.7	37.6	أرض

المصدر: تقديرات بنك الكويت الوطني بناء على بيانات وزارة العدل
* الرقم القياسي لأسعار العقارات تم احتسابه بناء على بيانات الصفقات المنشورة من قبل وزارة العدل. وقد تم احتساب المؤشر بشكل ربعي بناء على نوع العقار والمحافظة واعتمدت منهجية المؤشر على الأوزان الثابتة ومعادلة لاسبير بسنة أساس ٢٠١٩.



Head Office

Kuwait

National Bank of Kuwait SAKP
Shuhada Street,
Sharq Area, NBK Tower
P.O. Box 95, Safat 13001
Kuwait City, Kuwait
Tel: +965 2242 2011
Fax: +965 2259 5804
Telex: 22043-22451 NATBANK
www.nbk.com

International Network

Bahrain

National Bank of Kuwait SAKP
Zain Branch
Zain Tower, Building 401, Road 2806
Seef Area 428, P. O. Box 5290, Manama
Kingdom of Bahrain
Tel: +973 17 155 555
Fax: +973 17 104 860

National Bank of Kuwait SAKP
Bahrain Head Office
GB Corp Tower
Block 346, Road 4626
Building 1411
P.O. Box 5290, Manama
Kingdom of Bahrain
Tel: +973 17 155 555
Fax: +973 17 104 860

United Arab Emirates

National Bank of Kuwait SAKP
Dubai Branch
Latifa Tower, Sheikh Zayed Road
Next to Crown Plaza
P.O.Box 9293, Dubai, U.A.E
Tel: +971 4 3161600
Fax: +971 4 3888588

National Bank of Kuwait SAKP
Abu Dhabi Branch
Sheikh Rashed Bin Saeed
Al Maktoom, (Old Airport Road)
P.O.Box 113567, Abu Dhabi, U.A.E
Tel: +971 2 4199 555
Fax: +971 2 2222 477

Saudi Arabia

National Bank of Kuwait SAKP
Jeddah Branch
Al Khalidiah District,
Al Mukmal Tower, Jeddah
P.O. Box: 15385 Jeddah 21444
Kingdom of Saudi Arabia
Tel: +966 2 603 6300
Fax: +966 2 603 6318

Lebanon

National Bank of Kuwait
(Lebanon) SAL
BAC Building, Justinien Street, Sanayeh
P.O. Box 11-5727, Riad El-Solh
Beirut 1107 2200, Lebanon
Tel: +961 1 759700
Fax: +961 1 747866

Iraq

Credit Bank of Iraq
Street 9, Building 187
Sadoon Street, District 102
P.O. Box 3420, Baghdad, Iraq
Tel: +964 1 7182198/7191944
+964 1 7188406/7171673
Fax: +964 1 7170156

Egypt

National Bank of Kuwait - Egypt
Plot 155, City Center, First Sector
5th Settlement, New Cairo
Egypt
Tel: +20 2 26149300
Fax: +20 2 26133978

United States of America

National Bank of Kuwait SAKP
New York Branch
299 Park Avenue
New York, NY 10171
USA
Tel: +1 212 303 9800
Fax: +1 212 319 8269

United Kingdom

National Bank of Kuwait
(International) Plc
Head Office
13 George Street
London W1U 3QJ
UK
Tel: +44 20 7224 2277
Fax: +44 20 7224 2101

France

National Bank of Kuwait France SA
90 Avenue des Champs-Elysees
75008 Paris
France
Tel: +33 1 5659 8600
Fax: +33 1 5659 8623

Singapore

National Bank of Kuwait SAKP
Singapore Branch
9 Raffles Place # 44-01
Republic Plaza
Singapore 048619
Tel: +65 6222 5348
Fax: +65 6224 5438

China

National Bank of Kuwait SAKP
Shanghai Office
Suite 1003, 10th Floor, Azia Center
1233 Lujiazui Ring Road
Shanghai 200120, China
Tel: +86 21 6888 1092
Fax: +86 21 5047 1011

NBK Capital

Kuwait

NBK Capital
34h Floor, NBK Tower
Shuhada'a street, Sharq Area
PO Box 4950, Safat, 13050
Kuwait
Tel: +965 2224 6900
Fax: +965 2224 6904 / 5

United Arab Emirates

NBK Capital Limited - UAE
Precinct Building 3, Office 404
Dubai International Financial Center
Sheikh Zayed Road
P.O. Box 506506, Dubai
UAE
Tel: +971 4 365 2800
Fax: +971 4 365 2805

Associates

Turkey

Turkish Bank
Valikonagl CAD. 7
Nisantasi, P.O. Box. 34371
Istanbul, Turkey
Tel: +90 212 373 6373
Fax: +90 212 225 0353

© Copyright Notice. The Economic Update is a publication of the National Bank of Kuwait. No part of this publication may be reproduced or duplicated without the prior consent of NBK.

While every care has been taken in preparing this publication, National Bank of Kuwait accepts no liability whatsoever for any direct or consequential losses arising from its use. GCC Research Note is distributed on a complimentary and discretionary basis to NBK clients and associates. This report and other NBK research can be found in the "Reports" section of the National Bank of Kuwait's web site. Please visit our web site, www.nbk.com, for other bank publications. For further information please contact: NBK Economic Research, Tel: (965) 2259 5500, Email: econ@nbk.com